



Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Mevrouw E.F. Boekholt-O'Sullivan  
Postbus 20011  
2500EA 's-Gravenhage

Den Haag, 11 maart 2026

Uw kenmerk : 2025-0000211332  
Ons kenmerk : ACM/UIT/671348  
Contactpersoon : [Vertrouwelijk]  
Onderwerp : ACM/25/194842 UHT Kortetermijnverhuur verordening

Geachte Minister Boekholt-O'Sullivan,

Op 28 januari 2026 ontving de Autoriteit Consument & Markt (hierna: ACM) van u het verzoek<sup>1</sup> om een uitvoerbaarheids- en handhaafbaarheidstoets (hierna: UHT) uit te voeren op ontwerpvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014<sup>2</sup> (hierna: het wetsvoorstel).<sup>3</sup> Het UHT-verzoek betreft het toezicht op de verplichting van onlineplatforms voor kortetermijnverhuur om onjuiste uitkomsten van steekproefsgewijze controles te delen met gemeentes en verhuurders (art. 7 lid 2).<sup>4</sup> Graag geeft de ACM in deze brief gehoor aan uw verzoek.

Met het wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan de Verordening betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie<sup>5</sup> (hierna: de verordening). De wijziging op het wetsvoorstel waar dit UHT-verzoek op ziet wijst de ACM aan als toezichthouder op de naleving van de verplichtingen in artikel 7, lid 2 van de verordening.<sup>6</sup> In deze brief vindt u de conclusies van de UHT op deze nieuwe taak.

De ACM concludeert dat het wetsvoorstel niet uitvoerbaar en handhaafbaar is, tenzij er wordt voldaan aan de voorwaarden van de ACM zoals uiteengezet in hoofdstuk 3 van deze brief. In het bijzonder moet de goede werking en inzichtelijkheid van het centrale digitale toegangspunt verzekerd zijn. Als dat niet het geval is, zal de ACM het toezicht op een arbeidsintensievere manier moeten vormgeven en zijn de benodigde middelen dus hoger. Dit wordt nader uiteengezet in twee scenario's in hoofdstuk 4.

<sup>1</sup> ACM-kenmerk ACM/IN/1080271.

<sup>2</sup> Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap in verband met de uitvoering van de verordening kortetermijnverhuur.

<sup>3</sup> Overeenkomstig artikel 6 van de Regeling gegevensuitwisseling ACM en ministers.

<sup>4</sup> Artikel 7 lid 2 van de verordening kortetermijnverhuur.

<sup>5</sup> Verordening (EU) 2024/1028 van het Europees Parlement en de Raad van 11 april 2024 betreffende het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur van accommodatie en tot wijziging van Verordening (EU) 2018/1724 (zie: [Verordening - EU - 2024/1028 - EN - EUR-Lex](#)).

<sup>6</sup> Artikel II van het wetsvoorstel.

## 1. Achtergrond UHT-verzoek

De verordening beoogt om de sector voor kortetermijnverhuur transparanter te maken en het toezicht door o.a. gemeentes hierop te vergemakkelijken. De verordening is van toepassing op onlineplatforms voor kortetermijnverhuur.<sup>7</sup> Deze onlineplatforms moeten onder meer gegevens van verhuurders gaan verzamelen en delen met gemeentes door middel van het centrale digitale toegangspunt.

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: min. VRO) heeft op 6 maart 2025 de ACM bij conceptwetsvoorstel aangewezen voor het toezicht op de conformity-by-design verplichtingen, art. 7 lid 1 en op de verplichting om steekproefsgewijze controles uit te voeren, art. 8. Het toezicht op art. 7 lid 2 en art. 9 is op dat moment bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) belegd.<sup>8</sup> De ACM heeft op 17 april 2025 een UHT uitgevoerd<sup>9</sup> voor de aan haar toegewezen taken.

Op 19 november 2025 heeft de Raad van State een advies<sup>10</sup> uitgebracht op het wetsvoorstel. Naar aanleiding van dit advies heeft uw ministerie de ACM verzocht om ten gevolge van het advies, het toezicht op de verplichting om gemeentes en verhuurders op de hoogte te stellen over onjuiste uitkomsten uit de steekproefsgewijze controles (art. 7 lid 2) op zich te nemen.

## 2. De toezichtstaak

De nieuwe toezichtstaak uit art. 7 lid 2 ligt grotendeels in het verlengde van de eerder aan de ACM toegewezen taken uit artikelen 7 lid 1c en art. 8, aangezien:

- Artikel 7 lid 1c de verplichting bevat voor onlineplatforms om steekproefsgewijze controles uit te voeren op verklaringen van verhuurders die zijn toegelaten tot het platform. De onjuiste uitkomsten uit deze controles moeten vervolgens op grond van artikel 7 lid 2 met gemeentes en verhuurders worden gedeeld; en
- Artikel 8 de verplichting bevat voor onlineplatforms om te controleren of de verklaring van verhuurders volledig is *voordat* ze worden toegelaten tot het platform. Deze controle betreft dan ook (deels) vergelijkbare data als behandeld door platforms onder artikel 7 lid 1c en 2.

Hoewel de taken in elkaars verlengde liggen, is er een belangrijk onderscheid tussen artikel 7 lid 2 en de eerder toegewezen taken. De bepalingen uit de digitaledienstenverordening (DSA) over o.a. uitvoering en samenwerking<sup>11</sup> zijn niet van toepassing op artikel 7 lid 2. Dit betekent bijvoorbeeld dat de ACM ook toezicht gaat houden op onlineplatforms waarvan een aanbieder geen hoofdvestiging of wettelijke vertegenwoordiger in Nederland heeft.

Om uitvoering te geven aan de verplichting om steekproefsgewijze controles uit te voeren (artikel 7 lid 1) moeten onlineplatforms gebruik maken van de functies die worden geboden door het centrale digitale toegangspunt.<sup>12</sup> In het verlengde daarvan is het denkbaar dat het centrale digitale toegangspunt ook door onlineplatforms wordt ingezet om de onjuiste uitkomsten van deze steekproefsgewijze controles met gemeentes en verhuurders te delen (artikel 7 lid 2).<sup>13</sup> In het algemeen geldt dan ook dat de mate waarin het centrale digitale toegangspunt kan worden ingezet voor het uitvoeren en delen van de controles een belangrijke rol zal spelen in de toezichtswerkzaamheden die voortkomen uit art. 7 lid 2.

<sup>7</sup> Artikel 2 lid en Artikel 3 onder 5 van de verordening kortetermijnverhuur.

<sup>8</sup> [HUF-toets tijdelijke verhuur | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\)](#). Kenmerk ILT-2025/20783.

<sup>9</sup> [Brief UHT kortetermijnverhuur verordening - openbare versie](#). Kenmerk: ACM/UITNZP/002346.

<sup>10</sup> [Wijziging van de Huisvestingswet 2014 en de Wet goed verhuurderschap. - Raad van State](#). Kenmerk: W04.25.00192/I.

<sup>11</sup> Zie artikel 15 lid 1 van de verordening kortetermijnverhuur.

<sup>12</sup> Zie artikel 7 lid 1c jo artikel 10 lid 2b van de verordening.

<sup>13</sup> Dit is ook denkbaar aangezien onlineplatforms op grond van de datadeelplicht in artikel 9 van de verordening al data moeten delen met gemeentes via het centrale digitale toegangspunt.

### **Impact op structurele werkzaamheden**

Gelet op de eerder genoemde raakvlakken met artikel 7 lid 1c en artikel 8, is de verwachting dat voor het toezicht op artikel 7 lid 2 deels kan worden aangesloten bij de werkzaamheden voor die taken en voor de ACM taken onder de DSA. Structureel zullen er naar verwachting de volgende werkzaamheden voor de ACM bijkomen.

De ACM zal signalen ontvangen en handhavingsverzoeken. Naar aanleiding daarvan kan de ACM een onderzoek instellen. Afhankelijk van welke functies het centrale digitale toegangspunt mogelijk maakt zullen de werkzaamheden meer of minder omvangrijk zijn. Te denken valt in het bijzonder aan i) het mogelijk maken dat steekproefsgewijze controles door onlineplatforms kunnen worden uitgevoerd binnen het toegangspunt, ii) aan het bijhouden van de uitkomsten en iii) aan het delen van de onjuiste uitkomsten met gemeentes. Op dit moment bevat het digitale centrale toegangspunt deze functionaliteiten nog niet. Dit betekent dat de ACM verwacht in geval van een onderzoek uitgebreide informatieverzoeken te moeten sturen om te kunnen achterhalen welke juiste en onjuiste steekproeven er zijn gedaan. Daarnaast verwacht de ACM de informatie (inhoudelijk) te moeten verwerken met behulp van data analisten. Dit zal intensief en tijdrovend zijn.

Als het centrale digitale toegangspunt goed werkt en deze functies bevat, kunnen de onderzoekswerkzaamheden naar verwachting beperkt blijven. Afhankelijk van de uitkomsten van haar onderzoek kan er door de ACM gehandhaafd worden en kan er bezwaar en beroep worden ingesteld. Daarnaast verwachten wij enige structurele werkzaamheden op het gebied van voorlichting, zowel aan de onlineplatforms voor kortetermijnverhuur, de gemeentes en aan verhuurders.

### **Te verwachten incidentele werkzaamheden**

Op incidentele basis zal de ACM zich moeten voorbereiden op de nieuwe taak. Er zal kennis moeten worden opgebouwd en onlineplatforms voor kortetermijnverhuur zullen in kaart moeten worden gebracht; ook de buiten Nederland gevestigde platforms. De ACM zal bepaalde aanpassingen moeten doen aan interne systemen om de nieuwe signalen goed op te kunnen vangen. Afhankelijk van hoe relevante gegevens uit het centrale digitale toegangspunt over de steekproeven inzichtelijk wordt gemaakt, kan het zijn dat de ACM moet bouwen aan een oplossing om deze data bruikbaar te maken. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om gegevens over welke steekproeven zijn uitgevoerd, wat de uitkomsten daarvan zijn en of deze zijn gedeeld met de gemeentes en verhuurders. Daarnaast verwacht de ACM in gesprek te moeten gaan met de grootste onlineplatforms voor kortetermijnverhuur, de gemeentes en mogelijk met andere relevante stakeholders op Europees of nationaal niveau. Tot slot verwacht de ACM aanvullende werkzaamheden op het gebied van afstemming over de werking en inzichtelijkheid van de relevante functies in het centrale digitale toegangspunt.

## **3. Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid**

### **3.1 Werking en inzichtelijkheid van het centrale digitale toegangspunt**

Om toezicht te kunnen houden op de nieuwe verplichtingen is de ACM afhankelijk van een goede werking en inrichting van het centrale digitale toegangspunt. Dit systeem is nog in ontwikkeling en het is nog onduidelijk welke functionaliteiten hiervan onderdeel zullen zijn. Het centrale digitale toegangspunt wordt ontwikkeld door uw ministerie en in samenwerking met de Europese Commissie. De ACM draagt hierdoor geen verantwoordelijkheid voor dit systeem, ook geen gezamenlijke verantwoordelijkheid met uw ministerie.

Zoals aangegeven onder hoofdstuk 2, punt ii van deze brief, zijn een aantal functionaliteiten van het centrale digitale toegangspunt van belang voor het toezicht van de ACM, in het bijzonder dat onlineplatforms steekproefsgewijze controles kunnen uitvoeren in het centrale digitale toegangspunt en dat uit het centrale digitale toegangspunt blijkt welke van de uitkomsten uit deze controles onjuist zijn. Zonder deze functionaliteiten voorziet de ACM dat goed toezicht op art. 7 lid 2 niet mogelijk zal zijn, aangezien het toezicht dan mogelijk neer zou kunnen komen op een inhoudelijke controle op de (on)juistheid van de

individuele steekproeven. Dit is onwenselijk aangezien het niet overeenkomt met het systeemtoezicht dat de ACM uitvoert voor de DSA en de daaraan aanverwante conformity-by-design verplichtingen uit artikel 7 lid 1 en 8 van de verordening. Wij verzoeken de Minister dan ook om zich in te zetten voor deze goede werking en om hierover zowel internationaal als nationaal tot goede afspraken te komen. Daarbij vraagt de ACM ook aandacht voor het feit dat Europees opererende online platforms waarschijnlijk te maken krijgen met verschillende digitale toegangspunten in de lidstaten wat tot administratieve lasten leidt. Daarnaast is het van belang dat de voor de ACM relevante data uit het centrale digitale toegangspunt op een werkbare manier inzichtelijk worden gemaakt. Dit wel zeggen dat de relevante data goed en lang genoeg wordt opgeslagen en op een werkbare manier toegankelijk is voor de ACM.

### 3.2 Toezichtsystematiek en boetehoogte van de DSA

De ACM constateert dat bij het invullen van het toezicht en handhaving op artikel 7 lid 2 af is geweken van de toezichtsystematiek van de overige verplichtingen uit de verordening waarop de ACM zal toezien. Onder de aan de ACM momenteel voorliggende stukken zal het toezicht en sanctionering niet in de uitvoeringswet DSA ingevoegd worden, maar is deze afzonderlijk geregeld via de huisvestingswet. Om het toezicht op alle bepalingen zoveel mogelijk te uniformeren, verzoekt de ACM om artikel 7 lid 2 eveneens in te voegen in de uitvoeringswet DSA. Hiermee zal de ACM effectiever en efficiënter haar toezicht op deze aanvullende taak kunnen invullen.

Wat betreft de boetesystematiek voor overtredingen van artikel 7 lid 2, sluit de ACM als toezichthouder dan aan bij de boetemaxima die voortvloeien uit de DSA. De maximale op te leggen boete voor een weigering of onjuiste verstrekking van informatie is volgens de digitale dienstenverordening vastgelegd op 1% van de inkomsten of wereldwijde omzet van een aanbieder van de tussenhandelsdiensten in het voorgaande boekjaar. Bij het vaststellen van de boete zal de ACM handelen conform haar boetebeleid.<sup>14</sup> Volgens het boetebeleid houdt de ACM daarbij rekening met het belang dat door de overtreden bepaling wordt beschermd, de ernst van de concrete overtreding, de mate waarin de overtreding aan de overtreder kan worden verweten en de omstandigheden waaronder deze is gepleegd. Hierdoor kan met grote zekerheid worden aangenomen dat de boetes in de praktijk ruim onder het wettelijk boetemaximum van 1% van de inkomsten of wereldwijde omzet zullen vallen.

### 3.3 Interpretatie van “redelijke inspanningen”

In de UHT-brief van 17 april 2025 heeft de ACM de Minister verzocht om zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen wat betreft de invulling van de open norm “*redelijke inspanningen om regelmatig de verklaringen van de verhuurders steekproefsgewijs te controleren*”. Deze open norm is ook van belang voor het toezicht op de verplichting om de onjuiste uitkomsten van deze controles te delen. Zoals de ACM eerder aangaf, heeft invulling van deze open norm op Europees niveau daarbij de voorkeur. De ACM waardeert dat de Minister in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel de mogelijkheid heeft opengelaten voor de ACM om een beleidsregel te schrijven voor deze open norm. Evenwel verzoekt de ACM nog altijd de Minister om zich in te spannen voor een oplossing op Europees niveau, om fragmentatie van het toezicht op Europees opererende ondernemingen te voorkomen.

### 3.4 Handhaving van buitenlandse partijen

Zoals hierboven aangegeven, zal de ACM met de nieuwe taak ook toezicht gaan houden op onlineplatforms waarvan een aanbieder geen hoofdvestiging of wettelijke vertegenwoordiger heeft in Nederland. Voor deze onlineplatforms is het niet mogelijk om bestuursrechtelijke instrumenten in te zetten om naleving van de regels onder de verordening af te dwingen. Voorbeelden hiervoor zijn (geen) reactie krijgen op informatieverzoeken of innen van boetes.

<sup>14</sup> Boetebeleidsregel ACM 2014, BWBR0035322.

## 4. Benodigde capaciteit

Tot slot gaat de ACM in deze brief in op de uitvoeringslasten. Het wetsvoorstel breidt de bestaande verplichtingen uit. Het houdt daarom ook een uitbreiding van de toezichtstaak van de ACM in. Deze uitbreiding vraagt om extra middelen. Deze middelen zijn begroot onder twee scenario's, zoals hieronder omschreven. Na de omschrijving van de scenario's volgt een tabel met het overzicht van de benodigde middelen. Omdat dit verzoek tevens ziet op de capaciteit voor art. 7 lid 1 en 8 van de verordening, vervalt hiermee het eerder gedane verzoek in de brief van 17 april 2025.

### Scenario 1

In dit scenario wordt uitgegaan dat het centrale digitale toegangspunt in de huidige vorm blijft, oftewel zonder de voorgestelde functionaliteiten van de ACM.<sup>15</sup> Aangezien de toezichtstaak van de ACM met het centrale digitale toegangspunt in deze vorm arbeidsintensief zal zijn is de verwachting op dit moment dat de ACM vanaf medio 2026<sup>16</sup> op structurele basis 4 FTE nodig zal hebben voor de toezichtstaken voortvloeiend uit artikel 7 lid 2, art. 7 lid 1 en art. 8 van de verordening.<sup>17</sup>

### Scenario 2

Indien het centrale digitale toegangspunt per medio 2026 beschikt over de benodigde functionaliteiten en deze goed werken en inzichtelijk zijn gemaakt,<sup>18</sup> is de verwachting dat de ACM op structurele basis 2 FTE nodig zal hebben voor de toezichtstaak voortvloeiend uit artikel 7 lid 2, art. 7 lid 1 en art. 8 van de verordening.<sup>19</sup>

Het benodigde budget voor de FTE's<sup>20</sup> in de twee scenario's is opgenomen in onderstaande tabel:

Benodigde middelen in € 1.000	2026 <sup>21</sup>	2027	2028	2029	2030	Struc
Totaal scenario 1	€ 333	€ 665	€ 665	€ 665	€ 665	€ 665
Totaal scenario 2	€ 167	€ 335	€ 335	€ 335	€ 335	€ 335

Mogelijk zal de ACM daarnaast ter voorbereiding capaciteit nodig hebben om de data uit het centrale digitale toegangspunt goed inzichtelijk te maken door middel van een datasysteem en dataproces. Indien nodig, zal de ACM aanvullend een verzoek doen voor deze additionele middelen, welke nu geschat worden op 1 FTE gedurende een periode van een jaar. Hier gaan we ervan uit dat de relevante informatie (in ruwe vorm) voor het ACM toezicht op te halen valt uit het centrale digitale toegangspunt.

In beide scenario's gaat de inschatting ervan uit dat (ook) aan de voorwaarden van de ACM wordt voldaan die niet zien op het centrale digitale toegangspunt.<sup>22</sup>

Indien de door uw ministerie aan de ACM toegekende capaciteit ontoereikend blijkt om deze taak goed te kunnen vervullen, zal de ACM in een beleidsregel opnemen onder welke voorwaarden binnen de

<sup>15</sup> Zoals aangegeven onder hoofdstuk 2, punt ii van deze brief, in het bijzonder dat onlineplatforms steekproefsgewijze controles kunnen uitvoeren in het centrale digitale toegangspunt en dat uit het centrale digitale toegangspunt blijkt welke van de uitkomsten uit deze controles onjuist zijn.

<sup>16</sup> Ervan uitgaande dat het centrale digitale toegangspunt enige opstarttijd nodig zal hebben.

<sup>17</sup> Zoals aangegeven in de UHT-brief van 17 april 2025, verwacht de ACM 1 FTE nodig te hebben voor de taken voortvloeiend uit art. 7 lid 1 en 8 van de verordening. De benodigde capaciteit voor artikel 7 lid 2 van de verordening wordt begroot op 3 FTE. In totaal vraagt de ACM voor dit scenario daarom een structurele capaciteit van 4 FTE voor het toezicht op artikelen 7 lid 1, 7 lid 2 en 8.

<sup>18</sup> Idem.

<sup>19</sup> De ACM verwacht in dit geval 1 FTE nodig te hebben voor de nieuwe toezichtstaak voortvloeiend uit artikel 7 lid 2 van de verordening en 1 FTE voor de overige taken.

<sup>20</sup> Inclusief overhead.

<sup>21</sup> In het eerste jaar hebben wij rekening gehouden met de verwachting dat het centrale digitale toegangspunt niet volledig operationeel zal zijn tot aan de zomer.

<sup>22</sup> Hoofdstuk 3 van de UHT-brief van 17 april 2025 en Hoofdstuk 3 van deze brief.

---

toebedeelde capaciteit de ACM de taken van artikel 7, tweede lid kan uitvoeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn indien er meer informatieverzoeken moeten worden verstuurd dan nu ingeschat.<sup>23</sup> Bovendien zal de ACM, indien de benodigde capaciteit niet tijdig wordt toegekend, haar toezichtswerkzaamheden niet starten totdat dit in orde is gemaakt.

Zoals reeds afgestemd met het Ministerie, zal het aan de ACM toebedeelde budget voor alle werkzaamheden uit dit wetsvoorstel worden geschaard bij de financiering die de ACM ontvangt voor het uitvoeren van haar taken uit de DSA.

De ACM vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, maar is uiteraard beschikbaar voor nadere toelichting. De ACM is voornemens deze brief openbaar te maken. Graag treedt de ACM met u in overleg over het exacte tijdstip van de publicatie, conform de Regeling Gegevensuitwisseling ACM en de ministers.

Autoriteit Consument en Markt,  
namens deze:

drs. M.R. Leijten  
bestuurslid

---

<sup>23</sup> De ACM heeft de berekening van de capaciteit in bovenstaande scenario's gebaseerd op een inschatting van ongeveer twee informatieverzoeken per jaar.